

Estructura de dades i mostres de mercat a Santa Coloma de Gramenet



Universitat Politècnica de Catalunya

Centre de Política de Sol i Valoracions



NOVEMBRE DE 2016



Estructura de dades i mostres de mercat a Santa Coloma de Gramenet

Autor:

Rolando Biere Arenas. M. Sc. Arquitecte.

* Aquest document presenta de manera sintètica i esquemàtica la definició de l'estructura de dades d'una mostra de mercat d'aparcaments i locals comercials de Santa Coloma de Gramenet, que es va decidir per treballar en el marc d'un encàrrec que es va dur a terme des del CPSV, sota la direcció del Dr. Josep Roca Cladera i del Dr. Carlos Marmolejo Duarte, qui a més es va fer càrrec del seu desenvolupament tècnic.

Universitat Politècnica de Catalunya

Centre de Política de Sol i Valoracions

NOVEMBRE DE 2016

Estructura de dades i mostres de mercat a Santa Coloma de Gramenet

Índex de continguts

1. Objectiu	2
2. Criteris del treball i de la mostra.....	2
2.1 Aparcaments.....	3
2.2 Locals comercials	4
3. Fitxes del treball.....	6
3.1 Estudi d'aparcaments	6
3.2 Estudi de locals comercials.....	9

Estructura de dades i mostres de mercat a Santa Coloma de Gramenet

1. Objectiu

Aquest document presenta de manera sintètica i esquemàtica la definició de l'estructura de dades d'una mostra de mercat d'aparcaments i locals comercials de Santa Coloma de Gramenet, que es va decidir per treballar en el marc d'un encàrrec que es va dur a terme des del CPSV, sota la direcció del Dr. Josep Roca Cladera i del Dr. Carlos Marmolejo Duarte, qui a més es va fer càrrec del seu desenvolupament tècnic.

El referit encàrrec tenia per té per objectiu calcular el valor que ha de servir com a orientació per establir el cànon, únic i verificable a l'inici de l'operació, per a una concessió administrativa d'un conjunt de superfícies sobre i sota rasant ubicades a la seva major part dintre de l'àmbit urbanístic d'un PERI central Santa Coloma de Gramenet.

Específicament en aquest document, es detallen breument els criteris seguits en la definició de les mostres de mercat treballades, tant de aparcaments, como de locals comercials i la estructura de dades que es va fer servir i, finalment es presenten com a exemples tres de les mostres trobades en tots dos usos, en les fitxes síntesis preparades pel desenvolupament del treball.

2. Criteris del treball i de la mostra

A continuació es detallen els criteris en tots dos grups de mostres, aparcaments i locals comercials i l'estructura de dades en cada cas. En tots dos usos, les fonts fetes servir per a realitzar l'estudi de mercat van ser els portals immobiliaris líders que operen a la zona; Fotocasa, Idealista, Habitacalia, Yaencontre i Milanuncios.

2.1 Aparcaments

Per fer el treball es va recopilar informació d'oferta amb els següents criteris:

- Es van excloure les places de pàrquing petites que no responen a les mesures reglamentàries actuals ni a la grandària dels vehicles contemporanis
- Es van excloure les places de pàrquing en configuracions sub estàndards que per la seva posició en relació a l'estructura de l'edifici o als espais de circulació horitzontal produeixen una gran necessitat de maniobres que no són admeses com a funcionals d'acord amb els estàndards contemporanis.
- Es va verificar que no hi hagués mostres repetides de les diferents fonts.
- Quan una mateixa plaça estava ofertada en dos o mes portals, es va agafar l'oferta més actualitzada, o en el seu defecte la de preu més baix.
- Es va procurar excloure aquelles mostres que no permeten comprovar l'estat i configuració de les mateixes per no comptar amb suficient informació gràfica o alfanumèrica.
- Es va procurar excloure aquelles mostres sense geo-localització precisa
- L'àmbit de cerca es va limitar als barris Centre, Can Mariné i Riu, sempre vigilant la proximitat a l'àmbit urbà de l'estudi encarregat i a la tipologia viària/urbanística.
- Per a cada mostra es va contrastar la seva localització fent servir *street viewer* de Google, i a més l'any de construcció va derivar d'una consulta feta en la Seu Virtual del Cadastre.

Les variables que es va decidir recollir a l'estudi de mercat van ser:

- Localització (Municipi, tipus de via, nom de la via, número, codi postal, barri)
- Data de recollida de la mostra
- Font
- Referència de la font
- Tipus immoble (nova planta, rehabilitació, usat)
- Tipus oferta (lloguer, venda o ambdós)
- Preu (lloguer, venda o ambdós)
- Superfície útil (declarada o estimada)
- Material del pis
- Qualitat de l'aparcament (en relació a instal·lacions, proteccions, circulacions, etc.)

- Tipus d'edifici (residencial, oficines, industrial, etc.)
- Ubicació de l'aparcament en relació a la rasant
- Tipus de plaça (un cotxe, dos cotxes, cotxe i moto)
- Tipus de vigilància (vigilant, càmeres, alarmes, etc.)
- Link a l'oferta web
- Any de construcció (informació derivada del cadastre)

2.2 Locals comercials

Es va recopilar informació d'oferta amb els següents criteris:

- Es van excloure els locals que estaven en un estat de conservació paupèrrim o amb característiques sub-estàndard. (per exemple; alçada insuficient)
- Es va procurar excloure els locals de menys de 60 m², i s'ha intentat cercar ofertes de més de 100 m².
- Es va procurar excloure els locals que, malgrat anunciar-se com a comercials, no tenen aquest perfil, i que sovint es destinen a magatzems, tallers i oficines. (sense vocació comercial)
- Es va verificar que no hi hagués mostres repetides de les diferents fonts.
- Quan un mateix local estava ofert en dos o més portals, es va agafar l'oferta més actualitzada, o en el seu defecte la de preu més baix.
- Es va procurar excloure aquelles mostres que no permeten comprovar l'estat i configuració de les mateixes per no comptar amb suficient informació gràfica o alfanumèrica.
- Es va procurar excloure aquelles mostres sense geo-localització precisa. Atès que sovint els comercialitzadors no donen l'adreça precisa, s'ha fet una recerca exhaustiva fent servir les pròpies fotografies, informació del cadastre, Street Viewer i Google per a detectar-la i validar-la.
- L'àmbit de cerca es va limitar als barris Centre, Can Mariné i Riu, sempre vigilant la proximitat a l'àmbit urbà de l'estudi encarregat i a la tipologia viària/urbanística.
- Els locals es van classificar en funció de la seva localització en tres tipus de carrer: *prime*, secundari i terciari. Exemples de la primera categoria són: La Rambla de Sant Sebastià, l'Avinguda Santa Coloma, l'Avinguda de la Generalitat, el Carrer Francesc

Macià o el Carrer Sant Josep. En aquests àmbits el nivell de consolidació comercial és elevat i a més són zones molt transitades per vianants (amb configuracions urbanístiques que propicien aquests fluxos), amb molts serveis de transport i serveis complementaris. Exemples de carrers secundaris són el carrer Irlanda, Sant Ramon, Sagarra, etc.

- Per a cada mostra es va contrastar la seva localització fent servir *street viewer* de Google, i a més l'any de construcció va derivar d'una consulta feta en la Seu Virtual del Cadastre. També, la superfície va estar contrastada amb dades cadastrals.

Les variables que es va decidir recollir a l'estudi de mercat van ser:

- Localització (Municipi, tipus de via, nom de la via, número, codi postal, barri)
- Data de recollida de la mostra
- Font
- Referència de la font
- Tipus immoble (nova planta, rehabilitació, usat)
- Tipus oferta (lloguer, venda o ambdós)
- Preu (lloguer, venda o ambdós)
- Superfície útil (declarada o estimada), quant una part important (més del 50%) de la superfície es troba sota rasant, la superfície útil considerada és la que es troba a nivell de carrer. En qualsevol cas el nombre de casos en aquesta situació es reduït
- Detall de superfícies. (tot i distingint la situada al nivell de carrer, altells, soterranis, etc.)
- Materials. (sostre, murs, pis, tipus fusteria, estat dels acabats)
- Condicionament i serveis. (AACC, pàrquing, etc.)
- Configuració del local. (edifici emblemàtic, nombre de carrers amb accés i/o vistes, cantonades, % façana translúcida, nivell de diafanitat)
- Ús anterior del local i traspassos.
- Sortida de fums.
- Vincle a la font original d'informació.
- Any de construcció.
- Estat general de conservació.

3. Fitxes del treball

Com s'ha indicat prèviament, en aquest apartat es presenten com a exemples tres de les mostres trobades en tots dos usos, en les fitxes síntesis preparades pel desenvolupament del treball.

3.1 Estudi d'aparcaments

FITXES DE SITUACIÓ DELS APARCAMENTS EN OFERTA A SANTA COLOMA DE GRAMENET			
Fitxa de l'estudi	Aparcament	Codi	P_5

Localització

Municipi	Santa Coloma de Gramenet		
Tipus de via	Nom de via	Número (s)	Barri
Passeig	Llorenç Serra	34	Centro

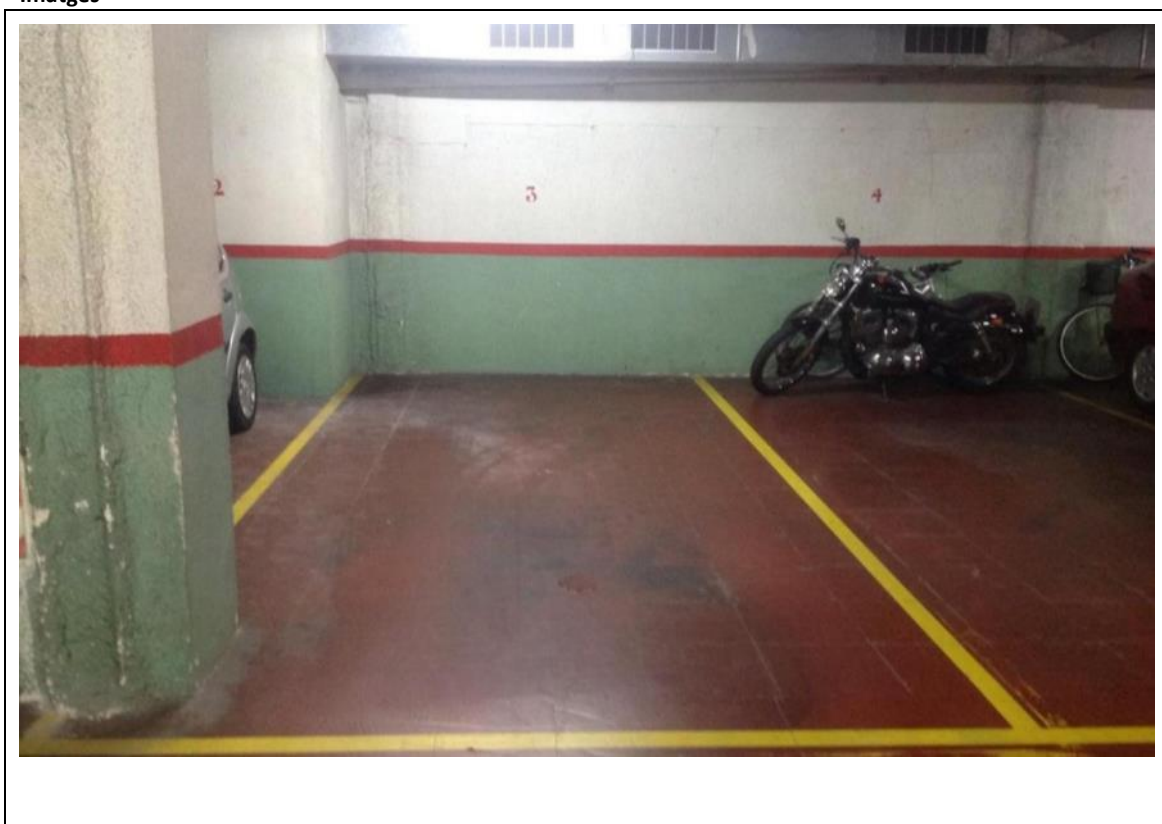
Característiques bàsiques de referència

Lloguer total (euros/mes)	Venda total (euros)	Euros/m2 Lloguer	Euros/m2 Venda	Superfície construïda total *
92,00	-	5,11	-	18,00

* inclou soterranis, altells, magatzems) m2st

<https://www.idealista.com/inmueble/33510262/>

Imatges



FITXES DE SITUACIÓ DELS APARCAMENTS EN OFERTA A SANTA COLOMA DE GRAMENET

Fitxa de l'estudi	Aparcament	Codi	P_6
-------------------	------------	------	-----

Localització

Municipi	Santa Coloma de Gramenet		
Típus de via	Nom de via	Número (s)	Barri
Carrer	Doctor Pages	24	Centro

Característiques bàsiques de referència

Lloguer total (euros/mes)	Venda total (euros)	Euros/m2 Lloguer	Euros/m2 Venda	Superfície construïda total *
87,00	-	4,34	-	20,04

* inclou soterranis, altells, magatzems) m2st

<http://www.fotocasa.es/garaje/santa-coloma-de-gramenet/vigilancia-privada-doctor-pages-24-125918865?opi=209&tti=3>

Imatges



FITXES DE SITUACIÓ DELS APARCAMENTS EN OFERTA A SANTA COLOMA DE GRAMENET

Fitxa de l'estudi	Aparcament	Codi	P_13
-------------------	------------	------	------

Localització

Municipi	Santa Coloma de Gramenet		
Tipus de via	Nom de via	Número (s)	Barri
Avinguda			Centro

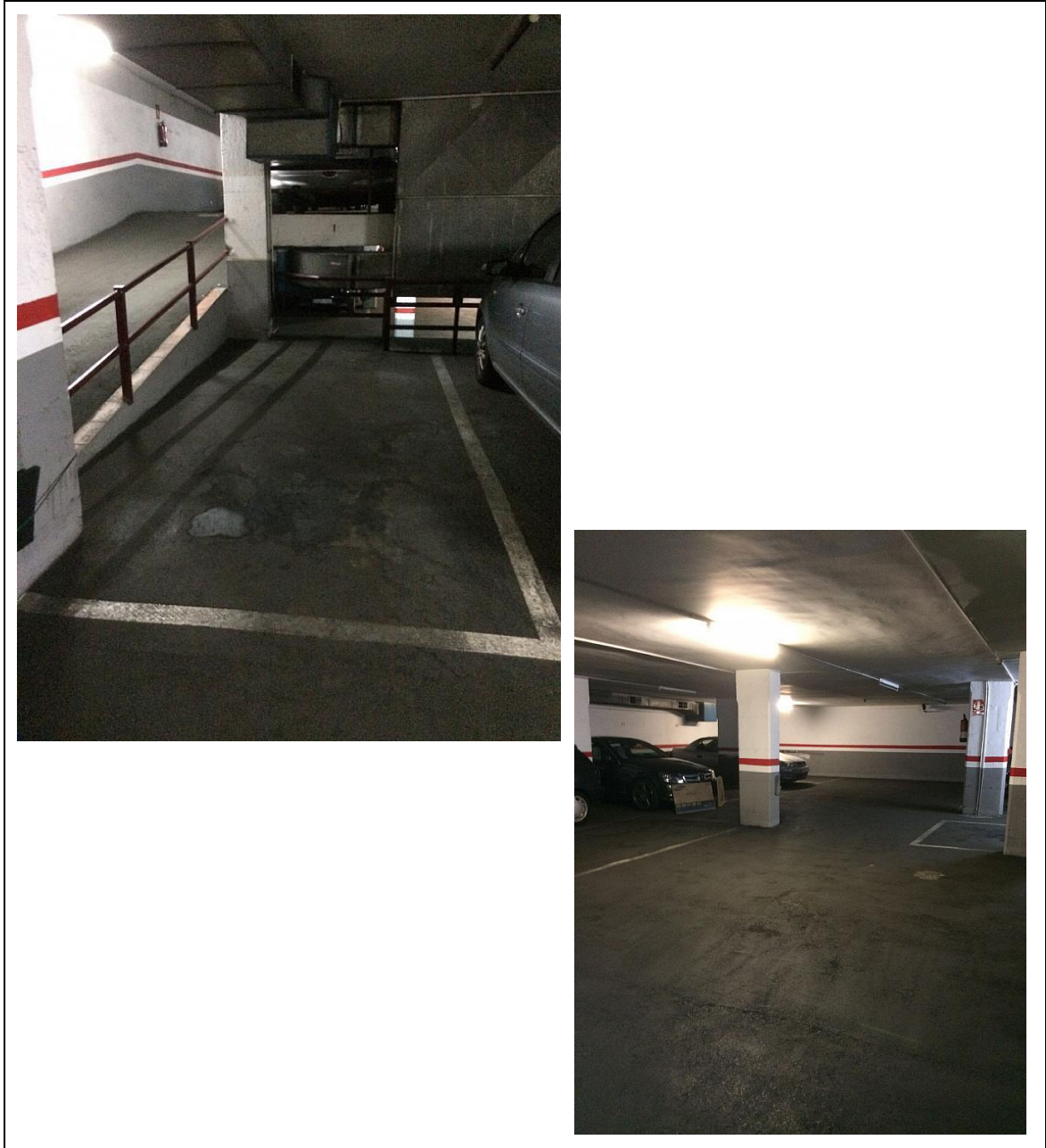
Característiques bàsiques de referència

Lloguer total (euros/mes)	Venda total (euros)	Euros/m2 Lloguer	Euros/m2 Venda	Superfície construïda total *
80,00	15.000	7,92	1.484	10,11

* inclou soterranis, altells, magatzems) m2st

<http://www.yaencontre.com/alquiler/garaje/inmueble-4478-1113-A>

Imatges



3.2 Estudi de locals comercials

FITXES DE SITUACIÓ DELS LOCALS COMERCIALS EN OFERTA A SANTA COLOMA DE GRAMENET

Fitxa de l'estudi	Local Comercial	Codi	LC_01
-------------------	-----------------	------	-------

Localització

Municipi	Santa Coloma de Gramenet		
Tipus de via	Nom de via	Número (s)	Barri
carrer	Irlanda		Centre - Can Mariner

Característiques bàsiques de referència

Lloguer total (euros/mes)	Venda total (euros)	Euros/m2 Lloguer	Euros/m2 Venda	Superfície construïda total *
3.600,00		12,54	-	287,00

* inclou soterranis, altells, magatzems) m2st

<http://www.fotocasa.es/local-comercial/santa-coloma-de-gramenet/aire-acondicionado-centre-can-mariner-140014845?opi=2&tti=3&ppi=3&tta=0>

Imatges



FITXES DE SITUACIÓ DELS LOCALS COMERCIALS EN OFERTA A SANTA COLOMA DE GRAMENET

Fitxa de l'estudi	Local Comercial	Codi	LC_02
-------------------	-----------------	------	-------

Localització

Municipi	Santa Coloma de Gramenet		
Típus de via	Nom de via	Número (s)	Barri
carrer	Pompeu Fabra	11	Centre - Can Mariner

Característiques bàsiques de referència

Lloguer total (euros/mes)	Venda total (euros)	Euros/m2 Lloguer	Euros/m2 Venda	Superfície construïda total *
1.300,00		10,92	-	119,00

* inclou soterranis, altells, magatzems) m2st

<http://www.fotocasa.es/local-comercial/santa-coloma-de-gramenet/centre-can-mariner-138562182?opi=2&tti=3&ppi=3&tta=0>

Imatges



FITXES DE SITUACIÓ DELS LOCALS COMERCIALS EN OFERTA A SANTA COLOMA DE GRAMENET

Fitxa de l'estudi	Local Comercial	Codi	LC_08
-------------------	-----------------	------	-------

Localització

Municipi	Santa Coloma de Gramenet		
Típus de via	Nom de via	Número (s)	Barri
Carrer	Francesc Macià	53	Riu

Característiques bàsiques de referència

Lloguer total (euros/mes)	Venda total (euros)	Euros/m2 Lloguer	Euros/m2 Venda	Superfície construïda total *
1.500,00	240.000,00	12,61	2.016,81	119,00

* inclou soterranis, altells, magatzems) m2st

<http://www.fotocasa.es/local-comercial/santa-coloma-de-gramenet/riu-136156918?opi=2&tti=3&ppi=3&tta=0>

Imatges

